

Проблемы отчуждения городского недвижимого имущества в конце XIX – начале XX вв. (на примере С.-Петербурга) Сухорукова А. С.

Сухорукова Анна Сергеевна / Suhorikova Anna Sergeevna – кандидат исторических наук, доцент, Институт истории, Санкт-Петербургский государственный университет, г. Санкт-Петербург

Аннотация: в статье анализируется практика отчуждения недвижимого имущества на муниципальные и государственные нужды в столице Российской империи Санкт-Петербурге в конце XIX – начале XX вв. Изучение конкретной деятельности, а также взаимоотношений возникающих в процессе отчуждения между государством, городом (в лице муниципалитета) и частным владельцем, и сейчас является актуальной и практически неосвоенной темой как в исторической так и в экономической науках.

Abstract: *expropriation proceedings in Saint-Petersburg, the capital of the Russian Empire, in the late 19th and early 20th century are analyzed in this article. The study of specific activities as well as relations between the state, the city (by way of municipalities), and the owner taking place in the expropriation process is now a relevant and unexplored subject in both historical and economical studies.*

Ключевые слова: отчуждение недвижимого имущества, Санкт-Петербург, городская дума, городское общественное управление.

Keywords: *expropriation, Saint-Petersburg, municipal Duma, public administration.*

В начале XX века под отчуждением (экспроприацией) недвижимого имущества понимался порядок перехода частной или общественной собственности в государственную или же переход частной собственности в общественную на общественные надобности: дороги, мосты, кладбища, расширение площадей и улиц, строительство больниц, железнодорожных путей, крепостей и т.д. и «надобностей, предназначенных для общего, а не исключительно личного пользования» [1, с. VII].

Эта ситуация была общей по всей стране с середины XIX и по начало XX века. Отчуждения проводились тремя способами.

1. По взаимному согласию сторон
2. Путем обмена имущества на имущество
3. Принудительным способом, то есть установлением цены правительственной оценкой.

Эти способы отчуждения должны были оградить права, в первую очередь, частной собственности. Отчуждение собственности на общественные нужды также должно было совершаться с вознаграждением сторон. Основные отчуждения в пользу Петербурга происходили за счет претворения в жизнь «Плана урегулирования Петербурга 1880 года». В плане было предусмотрено проложение новых улиц, пробивка тупиковых, расширение старых и т.д. Предполагаемые изменения в направлении или расширении улиц, проходящих сквозь существующую застройку, не ограничивали горожан в возможности строиться на своих участках. Когда у города доходили руки осуществления необходимых градостроительных мероприятий, отчуждаемый участок мог многократно увеличиться в цене [2, с. 329].

Отчуждение земель шло следующим образом. Городская Дума оценивала имущество предназначенное к отчуждению, выплачивала необходимую сумму, если владелец был согласен, если нет – то поступало через градоначальника на заключение в Министерство внутренних дел. Затем после вынесения определения по делу в Министерстве передавалось в Особое присутствие по делам о принудительном отчуждении недвижимых имуществ Государственного совета. Это присутствие было создано в 1905 и просуществовало до 1917 года. В него поступали дела о принудительном отчуждении недвижимых имуществ со всей страны. В большинстве случаев, как видно из описи фонда этого присутствия [3], дела касались спорных вопросов связанных с отчуждением имуществ при строительстве железных дорог. Сюда же попадали и дела связанные со спорными вопросами оценки отчуждаемых недвижимых имуществ в городах. С 1905 по 1917 год Особым присутствием было рассмотрено около 5 тысяч дел о принудительном отчуждении. В случае, если на каком-либо этапе прохождения дела по инстанциям оценка была признана несоответствующей действительной стоимости имущества, а городская управа продолжала настаивать на своей точке зрения, то назначалась специальная районная оценочная комиссия [4, с. 250, ст. 582]. Окончательное принятие решения закреплялось императорским указом [4, с. 249, ст. 576].

Как пример можно привести дело о прокладке небольшого Заячьего переуллка между Суворовским проспектом и Дегтярным переулком длившееся с 1903 по 1909 год [5]. при отчуждении участка разногласия возникли из-за цены, предлагаемой за отходящие в собственность города участки, и оценки ущерба, причиняемого частным владельцам. В январе 1906 года последовал Высочайший указ об отчуждении 343,86 кв. саженей земли. Отчуждаемый участок занимал части владений четырех горожан.

Один из них согласился с ценой предложенной, за имущество городской управой. Но трое других подали жалобы градоначальнику на неправильную оценку. Они указывали, что при отторжении у них части земли произойдет фактическое обесценивание оставшегося имущества, а одному из владельцев придется капитально перестраивать дом, часть которого будет разрушена. В результате рассмотрения дела районная оценочная комиссия признала, что городская управа занизила стоимость имущества и назначила более высокую компенсацию за ущерб. Но и эта сумма не устраивала ни городскую управу ни домовладельцев. и дело через градоначальника поступило на рассмотрение в Министерство внутренних дел. При этом петербургский градоначальник В.Ф. Лауниц встал на сторону частных владельцев и отметил и то что, имущество обесценится после отчуждения. Кроме того градоначальник отметил, что городское управление запретило какое-либо строительство на участках еще до полного перехода в руки города, что является как бы преждевременным занятием имущества и по статье 589 законов гражданских вознаграждается надбавкой к покупной сумме по 6 % в год со дня занятия имущества [5, л. 5об.]. Министерство внутренних дел, в свою очередь, основываясь на том соображении, что на основании пункта 10 статьи 584 законов гражданских Свода законов т. X, ч. I издания 1900 г., владелец может потребовать отчуждения имущества в полном объеме, если остающаяся часть имущества становится бесполезной для владельца, что и может быть применено в отношении данных владельцев, опять передало дело в оценочную комиссию. В результате МВД все-таки встало на сторону городского управления и расчет был произведен в пользу городской думы.

В другом деле мы видим как проходило отчуждение земли под строительство Финляндской железной дороги на Выборгской стороне. На вторую половину XIX века приходится период активной мобилизации городских земель в Петербурге. Столица Российской империи становится крупным железнодорожным узлом, и в уже сложившемся городе появляются крупные железнодорожные вокзалы. Под них государство отчуждало обширные городские территории, при этом совершенно не считаясь с интересами горожан и не сообразуясь с градостроительным планом Петербурга 1880 года, предусматривавшем постройку магистралей соединяющих центр и окраины.

Основную роль в принятии решения об устройстве тех или иных путей играло наличие незастроенной территории обширной площади, большая часть которой принадлежала бы городскому управлению. Так при отчуждении территории Куликова поля площадью 100 тыс. кв. саж. на Выборгской стороне пришлось иметь дело с 33 владельцами недвижимого имущества. Самая большая часть отчуждаемой земли принадлежала городу – 83,6 %, затем следовали частные владельцы – 12,9 %, государственные ведомства – 2,7 % и общества – 0,8 % [6].

В результате же строительства подъездных путей Финляндского вокзала жители Выборгской стороны не получили выхода к набережной Большой Невы и Литейному мосту. Отрезанными от центра города оказалось около 7 тысяч студентов Политехнического Института и Лесной Академии и жители Выборгской части.

Следует заметить, что при оценке отчуждаемой земли была учтена потеря выгоды городским управлением от отказа проложения Политехнического проспекта – оценочная комиссия добавила 3 рубля к на каждую квадратную сажень. Утерянная выгода городского общественного управления состояла в том, что городская дума не получит в будущем налоги с недвижимых имуществ, которые находились бы вдоль нового проспекта. Утерянная выгода горожан оказалась в том, что они не получили прямой связи с центром города.

При изучении материалов по отчуждению недвижимого имущества в Санкт-Петербурге зачастую можно проследить неодинаковое отношение к различным формам собственности со стороны государства. В случае, если отчуждалась государством часть земли на постройку, например, железнодорожного вокзала и подъездных путей к нему, то в документах четко прослеживается желание государственных ведомств решить проблемы за счет муниципального имущества. Здесь мы встретим и занижение цены земли и выбор участков, среди которых преобладают именно муниципальные. В возражениях городской думе, что земли могут понадобиться для нужд города, представители ведомств приводили аргумент, что вокзал и железная дорога это тоже общественные нужды, а заниженная цена это своеобразный вклад города в постройку.

Кроме того, подробное изучение делопроизводства по отчуждению недвижимости необходимо для того, чтобы проанализировать механику отчуждения имущества в столичном городе на надобности города и государства для осуществления градостроительных мероприятий и оценки действительного положения вещей в этой области. На основании решения спорных вопросов в Особом присутствии при Государственном совете четко видно, какие сложности сопровождали даже такие небольшие градостроительные мероприятия как проложение Заячьего переулочка и насколько сложно увязывать общественные, частные и государственные интересы в крупном развивающемся город. Улица пролагаемая сквозь застройку нужна всем, но отчуждение имущества наносит урон частной собственности и городское управление, которое попадает в вилку между этими интересами и во многих

случаях не имеет возможности решать градостроительные проблемы, все более и более обостряющиеся в начале XX века.

Литература

1. Дедюлин С. А. Недостатки порядка отчуждения земель на государственные и общественные надобности с хозяйственной и правоосновной точек зрения : [Докл., чит. 9 марта 1901 г. Учен. комис. Собр. экономистов]. СПб.: тип. «Бережливость», 1901.
2. Сухорукова А. С. Особенности движения муниципальной земельной собственности в Петербурге в начале XX века. // Проблемы исторического регионоведения: Сб. научн. статей. Вып. 3: К 10-летию кафедры исторического регионоведения. СПб.: Изд-во Санкт-Петербургского университета, 2012.
3. РГИА (Российский государственный исторический архив). Фонд 1248, описи 1-5.
4. Законы гражданские (Свод законов том X часть 1) по новому официальному изданию «1900» года с объяснениями по решениям Гражданского кассационного департамента и общих собраний его с уголовным, I и II деп. Правит. сената. / Сост. А. Боровиковский. СПб.: тип. А.С. Суворина, 1901.
5. РГИА. Ф. 1248. Оп. 2. Д. 1636. Дело о вознаграждении за земельные участки, отчуждаемые из частных владений купца Сизова, крестьянина Малютина и жены подполковника Барсовой в собственность города Петербурга.
6. Отчуждение имуществ в Петербурге и его уезде для надобностей финляндских железных дорог.: Куликово поле и Политехнический проспект: Сб. документов / Сост. для Упр. финлянд. казенных ж. д. С. В. Унковским. СПб.: Государственная типография. 1906.